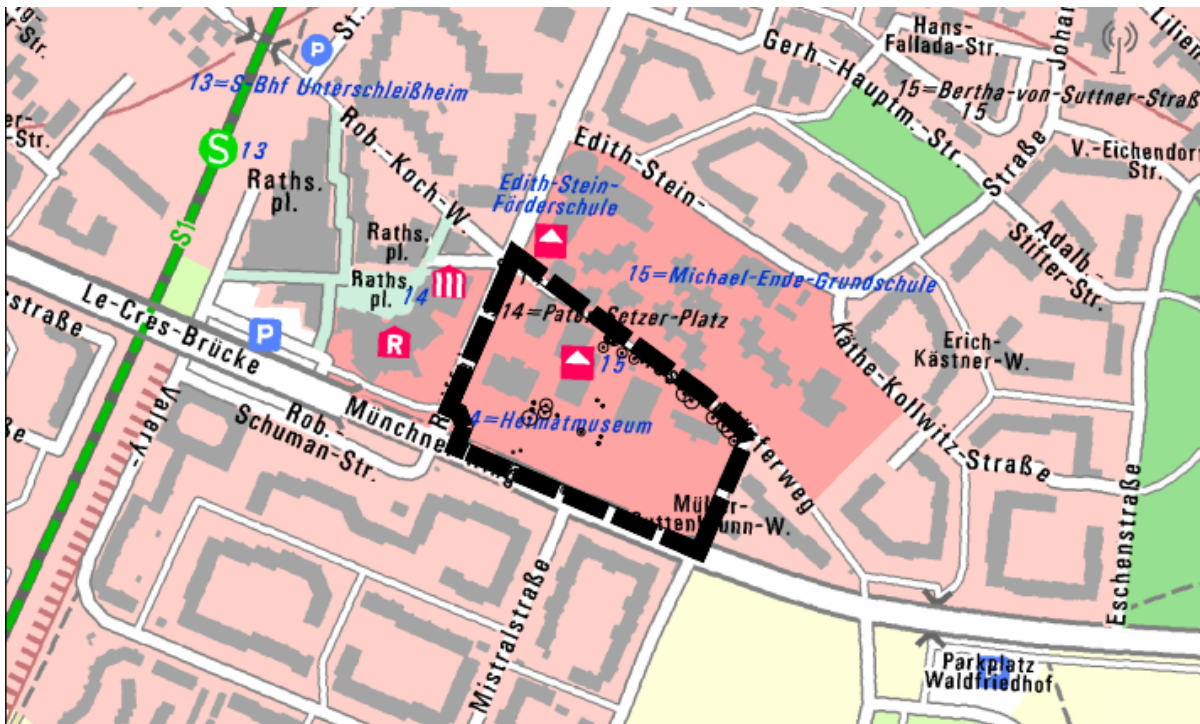




Bebauungsplan "Michael-Ende-Schule" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung (Allgemeine Ziele und Zwecke)



Vorentwurf vom 28.11.2019

Auftraggeber: Stadt Unterschleißheim
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Christoph Böck

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

aufgestellt: Nürnberg, 28.11.2019
TB|MARKERT

Datum: Vorentwurf vom 28.11.2019

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestandsbeschreibung	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	12
A.5.5	Immissionsschutz	12
A.5.6	Denkmalschutz	12
A.6	Planinhalt	12
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
A.6.5	Grünordnung	13
A.6.6	Artenliste	15
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	16
A.6.8	Immissionsschutz	16
A.6.9	Örtliche Bauvorschriften	16
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.6.11	Flächenbilanz	18
B	Rechtsgrundlagen	18
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	21
D	Abkürzungsverzeichnis	21
E	Verzeichnis der Anlagen	21

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Bestandgebäude der Michael-Ende-Schule weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig steigen die Schülerzahlen in Unterschleißheim kontinuierlich an.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat sich daher entschlossen, einen Neubau auf dem Grundstück der Michael-Ende-Schule zu errichten. Dieser soll Raum für etwa 500 Schüler bieten, und den Anforderungen an eine moderne Grundschule gerecht werden.

Für die Objektplanung wurde von der Stadt ein Architektenwettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Nürnberg in Zusammenarbeit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten und Stadtplaner BDLA, Bockhorn bei Erding für sich entscheiden konnte.

Neben der fünfzügigen Grundschule mit einer 2-fach Sporthalle werden Sport- und Pausenflächen vorgesehen sowie der Freiraum und die verkehrliche Erschließung insgesamt neu geordnet.

Die Festsetzungen des für den Standort geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16a (inkraftgetreten 1976) lassen die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheims erachtete es daher als erforderlich, den Bebauungsplan „Michael-Ende-Schule“ aufzustellen.

A.2 Ziele und Zwecke

Folgende Ziele und Zwecke werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt:

- Ermöglichung der Errichtung des Neubaus einer fünfzügigen Grundschule mit 2-fach Sporthalle und zugehöriger Freianlagen
- Ermöglichung einer Nachnutzung des bestehenden Schulgebäudes
- Neuordnung des Freiraums und der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes
- Bestandsicherung von bestehendem Kindergarten mit Turnhalle

A.3 Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16a „Östlich der Raiffeisenstraße – Sehbehindertenzentrum“ (Rechtsverbindlichkeit 1976) überplant. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ sollen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ nur noch dessen Festsetzungen Gültigkeit haben, d. h. die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16a treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ außer Kraft.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der

Grundstücks- und Bauausschuss erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 24.502 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Unterschleißheim, etwa 350 m entfernt vom Bahnhof Unterschleißheim und gegenüber dem Rathaus.

Begrenzt wird es durch die Raiffeisenstraße im Westen, dem Meschendorferweg im Norden, dem Müller-Guttenbrunn-Weg im Osten und dem Münchner Ring im Süden.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich Eigentum der Stadt Unterschleißheim.

A.4.2 Bestandsbeschreibung

Der Gebäudebestand wird derzeit als Grundschule und Kindergarten genutzt. Die Freiflächen dienen als Pausenhof, Spiel- und Sportflächen. Das bisherige Schulgebäude ist umgeben vom im Norden liegenden Sehbehinderten und Blindenzentrum, der im Nordwesten liegenden Stadtbibliothek und dem Rathaus im Westen. In südlicher und östlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung.

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.2.2 Abwanderung vermindern

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (Grundsatz). Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (Grundsatz).

1.4.1 Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (Grundsatz)

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (Ziel). Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (Grundsatz).

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (Grundsatz).

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan München (14)

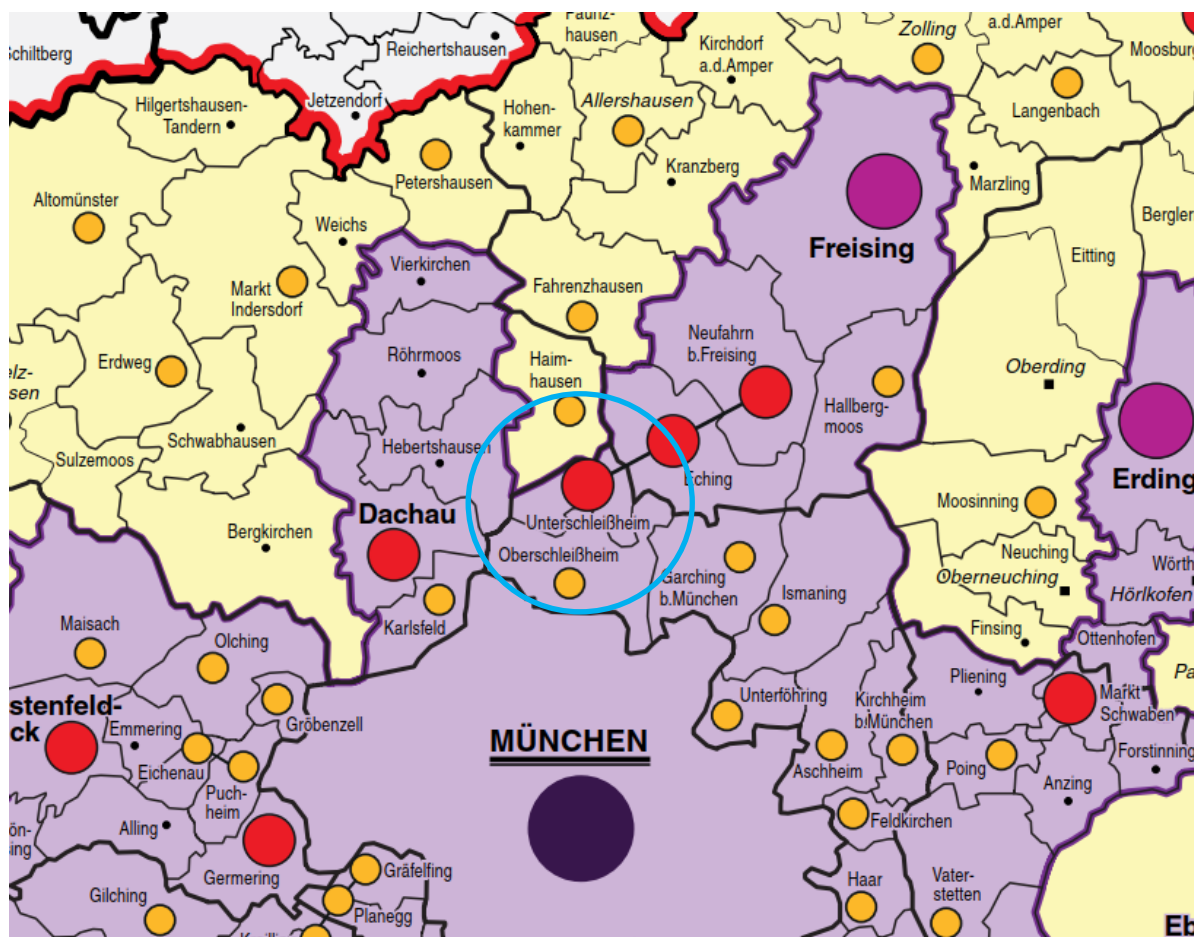


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan München (14) – Raumstrukturkarte (Stand 2019)

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region München“ (Region 14) in der aktuellen Fassung vom 01. April 2019 ist die Stadt Unterschleißheim Teil des Verdichtungsraums der

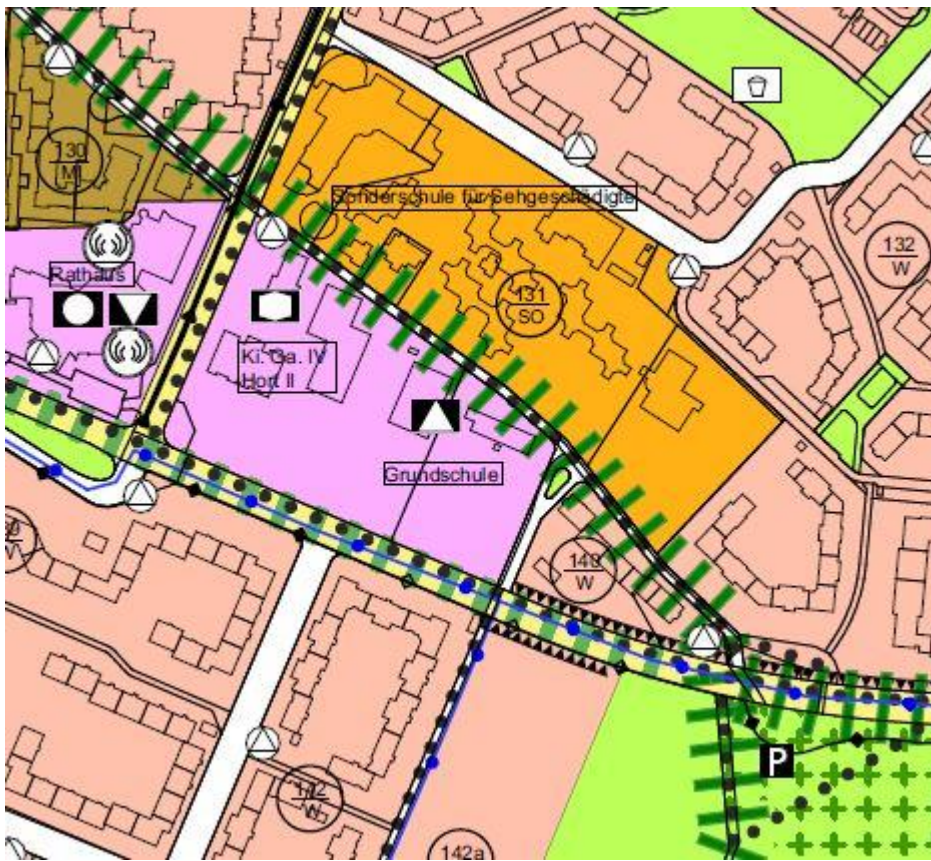
Metropole München. Die Stadt Unterschleißheim wird als Zentraler Ost bzw. Mittelzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt angeführt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

4. Bildung und Wissenschaft

Bei den weiterführenden Schulen soll eine Abstimmung zwischen Landeshauptstadt München und den Landkreisen sowie zwischen den Landkreisen, auch über die Regionsgrenze hinaus, über die Schulstandorte mit gemeinsamem Einzugsbereich erfolgen (Grundsatz). Die Fachausbildung in der Region München soll gestärkt werden (Grundsatz).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Fläche für den Gemeinbedarf	 Soziale Einrichtung
Zweckbestimmung	 Kulturelle Einrichtung
 Öffentliche Verwaltung	 Sportliche Einrichtung
 Schule	 Feuerwehr
 Kirche	 Bildung & Kultur

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das betreffende Gebiet im Osten als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten sowie Hort im Osten mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nr. 16a östlich der Raiffeisen Straße Sehbehindertenzentr.“

Im seit dem 5. September 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16a Östlich der Raiffeisenstraße Sehbehindertenzentrum weist das zu beplanende Gebiet als Gemeinbedarfsfläche aus. Als Art der baulichen Nutzung wurde in diesem Bereich die Errichtung einer Schule, Kindertagesstätte und Freizeitsportanlagen festgesetzt. Um diese Gebäude wurden Baugrenzen festgelegt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet, sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Das nächstgelegene, amtlich kartierte Biotop liegt gut 250 Meter entfernt vom Plangebiet entlang der Valerystraße. Es ist unter der Nummer 7735-0123 katalogisiert. Dabei handelt es sich um naturnahe Hecken.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet können durch die angrenzenden Straßen temporär Lärm- und Staubimmissionen auftreten.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 178 und 178/5, Gmkg. Unterschleißheim mit einer umfassten Fläche von 24.502 m². In den Geltungsbereich werden diejenigen Flächen einbezogen, die gegenwärtig durch die Michael-Ende-Schule bzw. der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (Teilfläche G1), „Sporthalle“ (Teilfläche G2), und „Bildung + Vereine“ (Teilfläche G3) „Schule“ (Teilfläche G4), „Sport und Spiel“ (Teilfläche G5) sowie „Pausenhof“ (Teilfläche G6) entsprechend der geplanten Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Plangebietes.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung zulässiger Grundflächenzahlen sowie über Festsetzung von Wandhöhen für Gebäude als Höchstmaß.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehen Teilflächen werden unterschiedliche aufgrund ihrer Zweckbestimmung bzw. auch aufgrund der Bestandsnutzungen in Zusammenhang mit dem Zuschnitt der Teilflächen unterschiedliche Versiegelungsgrade aufweisen. Um dem gerecht zu werden, werden zulässige Grundflächenzahlen differenziert für Teilflächen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen G2, G3 und G4 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8). Für die Gemeinbedarfsflächen G1, G5 und G6 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

Die festgesetzten Wandhöhen werden für die Gemeinbedarfsflächen G1, G2 und G3 bestandsorientiert festgesetzt. Für den Neubau der Michael-Ende-Schule sind die festgesetzten auf die städtebauliche Konzeption des Schulneubaus abgestimmt. Im Ergebnis wird die Errichtung eine Schule mit bis zu 4 Vollgeschossen ermöglicht.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

A.6.5 Grünordnung

A.6.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen erhalten und geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sowie deren Erhaltung sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Erhaltung – Bäume

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall gemäß der Artenliste zu ersetzen. Nicht zwingend zu fällende Gehölze sind ebenfalls zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig gemäß der Artenliste zu ersetzen.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 6 gelegene Linde ist sachgerecht innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 4 zu verpflanzen. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um die Bäume entlang der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie südlich der bestehenden Schule ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Durchgrünung

Innerhalb des Plangebietes sind 14 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Eingrünung

Innerhalb des Plangebietes südlich sind 18 Bäume und 34 Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Darüber hinaus sind entlang der nördlichen Gebietsgrenze weitere 8 Sträucher als Eingrünung gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbringung von Herbiziden ist nicht gestattet.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten.

Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche G4 sind mindestens 60 % der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm intensiv zu begrünen. Die Intensivbegrünung ist als Rasenfläche mit standortgerechten Stauden und Sträuchern anzulegen. Weitere Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen.

A.6.5.2 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

A.6.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Aus der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 bis 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

A.6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sobald diese vorliegt, werden diese in die Unterlagen integriert.

A.6.8 Örtliche Bauvorschriften

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune mit einer Höhe von bis 2,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig. Die Verwendung von Zaunsockeln ist unzulässig. Die Festsetzung weicht vom Grundsatzbeschluss der Gemeinde ab, der eine maximale Höhe für Einfriedungen von 1,20 Meter vorsieht. Vorliegend wird die größere Höhe von 2,0 Meter als erforderlich erachtet, um die baulichen Anlagen und Freiräume der Schule vor Vandalismus zu schützen, insbesondere da diese nicht rund um die Uhr überwacht genutzt werden.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und somit vollumfänglich erschlossen.

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Neubauvorhabens wird am Münchner Ring eine Kiss & Ride Anlage eingerichtet, die einen sicheren Verkehrsfluss für den „Schüleranlieferverkehr“ ermöglichen soll. Die

Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen im Untergeschoss der Schule sowie die Zufahrt für Fahrradfahrer erfolgt über den Müller-Guttenbrunn-Weg.

A.6.9.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz ist möglich.

A.6.9.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz ist möglich.

A.6.9.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist möglich.

A.6.9.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Schmutzwasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.9.6 Stellplätze

Mit Ausnahme der bestehenden Stellplatzanlage im Nordosten des Plangebietes an der Raiffeisenstraße sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Im Rahmen des Schulneubaus wird eine Tiefgarage vorgesehen mit Zufahrt vom Müller-Guttenbrunn-Weg.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche	23.231 m ²	94,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	908 m ²	3,7 %
Öffentliche Grünfläche	363 m ²	1,5 %
Fläche gesamt	24.502 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehr und Lärm

Durch die Errichtung des Neubaus einer fünfzügigen Grundschule mit 2-fach Sporthalle und Umnutzung der ehemaligen Schulgebäude ist mit einer Erhöhung des Verkehrs entlang des Münchener Rings zu rechnen. Da sich die Art der Nutzung im Geltungsbereich nicht ändert, sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Boden

Durch die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bisher un bebauter Bodenoberflächen. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen verringert.

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 24.502 m². Diese wird in 6 Teilflächen unterteilt, davon haben 3 eine GRZ von 0,4 und weitere 3 eine GRZ von 0,8. Derzeit wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf genutzt, innerhalb dieser sind bereits Gebäude gemeindlicher Nutzung vorhanden, die im Zuge des Vorhabens abgerissen und entsiegelt werden. Der südliche Bereich wird als Rasen sowie als Sportplatz genutzt.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsfläche weist in den Randbereichen einen hohen Anteil an Laubgehölzen auf mit vereinzelt auftretenden Koniferen (u.a. Ahorn, Linde, Buche). Die Rasenfläche ist artenarm ausgebildet. Durch den angrenzenden Münchener Ring, die Raiffeisenstraße, den Menschendorfer Weg und den Müller-Guttenbrunn-Weg sowie die in Siedlungsgebiete eingebettete Lage ist das Gebiet stark vorbelastet. Es ist mit dem Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten, Kulturfolgern und Ubiquisten zu rechnen. Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine faunistischen Hinweise vor.

Durch die Erhaltung wertgebender Gehölzstrukturen und die Anpflanzung von Gehölzen entlang der Straßen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Boden und Wasser

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp humusreiche Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm, vor. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die stellenweise auftretende Versiegelung und die Nutzung als Sportplatz und Grünfläche anthropogen vorbelastet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Da das Plangebiet bereits versiegelt ist, kommt es durch die Beseitigung der ehemaligen Baustrukturen zu keiner erheblichen Zunahme an versiegelten Flächen. Des Weiteren handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, sodass keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich beansprucht werden. Die durch die Planung verursachte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als gering einzustufen. Eine Reduzierung der Niederschlagsversickerungsleistung und der Grundwasserneubildung ist nicht auszuschließen.

Durch versickerungsfähige Beläge und die Versickerung vor Ort können die planungsrelevanten Auswirkungen minimiert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer signifikant erhöhten Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen. Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen und über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsbereich von Unterschleißheim, es findet keine signifikante Nutzungsänderung sowie Veränderung des Ortsbildes statt. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im Plangebiet bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nahezu unmöglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die innere Durchgrünung sowie die Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche wird der Eingriff in das Schutzgut reduziert.

Zusammenfassung

Da es sich um eine innerörtliche bereits teilweise versiegelte Fläche für den Gemeinbedarf handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes v. 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt LEP Bayern – Strukturkarte (Stand 2018).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan München (14) – Raumstrukturkarte (Stand 2019)	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim	10
Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nr. 16a östlich der Raiffeisen Straße Sehbehindertenzentr.“	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	18
---	----

D Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer

E Verzeichnis der Anlagen

▪ ...